

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

35..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 16-i ülésére

Tárgy: Sami Info Trade Kft. bérlő és IGUANA IT Kft. bérleti jog átruházásához való hozzájárulás iránti közös kérelme a Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám alatti, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Boszik István Péter vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Szilvási Tímea referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4.** szám alatti, **36606/0/A/1** helyrajzi számon nyilvántartott, **32 m²** alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlője a **Sami Info Trade Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-178183, székhely: 1085 Budapest, József krt. 69., adószám: 24704777-2-42, képviselője: Tarieh Saad ügyvezető) 2013. november 29. napján kelt, 2013. december 18. napján módosított határozatlan időre szóló bérleti szerződés alapján. A bérlő a helyiséget **gyors büfé (szeszesital árusítása nélkül)** tevékenység céljára használja.

A helyiség az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség besorolással szerepel.

A helyiségre az önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége: 8.832,- Ft/hó.

Jelenlegi havi nettó bérleti díj előírás: **110.500,- Ft**, a bérlőnek 2017. szeptember 30-ig nincs bérleti- és költségszolgáltatási díj tartozása.

A **Sami Info Trade Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-178183, székhely: 1085 Budapest, József krt. 69., adószám: 24704777-2-42, képviselője: Tarieh Saad ügyvezető) bérlő, valamint az **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy u. 9., cégjegyzékszám: 01-09-277811, adószám: 25484159-2-42, képviselője: Klein Anna ügyvezető) 2017. szeptember 12. napján bérleti jog átruházására irányuló közös kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz.

Az **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy u. 9., cg.: 01-09-277811, adószám: 25484159-2-42, képviselője: Klein Anna ügyvezető) a bérleti jog átruházását követően **melegkonyhas vendéglátás** tevékenységet kíván az ingatlanban folytatni **szeszesital árusítással**. A kérelemhez a szükséges iratok csatolásra kerültek (közös kérelem, bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodás – melyben többek között szerepel az, hogy a bérleti jog átvevője vállalja a 3 havi óvadék és a 6 havi szerződéskötési díj megfizetését -, jelenlegi bérlő nullás bérleti díj igazolása, az átvevő cégkivonata).

Az Opten Cégnyelvántartásból megállapítható, hogy a Sami Info Trade Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-178183, székhely: 1085 Budapest, József krt. 69., adószám: 24704777-2-42, képviselője: Tarieh Saad ügyvezető) és az IGUANA IT Kft. (székhely: 1088 Budapest, Krúdy u. 9., cg: 01-09-277811, adószám: 25484159-2-42, képviselője: Klein Anna ügyvezető) működő vállalkozások, tevékenységi körük megfelel a megállapodásban feltüntetett tevékenységeknek.

A **Grifon Property Kft.** (Toronyi Ferenc) által 2017. szeptember 22. napján készített és Gódor László független szakértő által 2017. szeptember 27. napján aktualizált értékbecslés szerint a helyiség forgalmi értéke **20.100.000,- Ft** (628.125,- Ft/m²).

A helyiség bérleti díja a forgalmi érték 100 %-ának figyelembevételével, valamint a 248/2013. (VI.19.) Képviselő-testületi határozat 8. a) pont előírásai alapján a helyiségben végezni kívánt **vendéglátás** tevékenységhez tartozó 12 %-os szorzóval számított havi nettó bérleti díj **201.000,- Ft**.

Javasoljuk a tulajdonosi hozzájárulás megadását a fenti helyiség bérleti jogának átruházásához az **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy u. 9., cg.: 01-09-277811, adószám: 25484159-2-42, képviselője: Klein Anna ügyvezető) **részére**, és új bérleti szerződés megkötését határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével **melegkonyhás vendéglátás szeszesital árusítással** tevékenység céljára **201.000,- Ft/hó bérleti díj + ÁFA +** közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és 6 havi szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének kötelezettségével.

A bérleti jogviszony átvétele során az **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy u. 9., cg.: 01-09-277811, adószám: 25484159-2-42, képviselője: Klein Anna ügyvezető) 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz bruttó **1.531.620, - Ft** összegű **szerződéskötési díj** megfizetésére kötelezett.

Az IGUANA IT Kft.-vel kötött bérleti szerződést követően a Sami Info Trade Kft. által megfizetett óvadék visszafizetésre kerül.

II. A betérjesztés indoka

A bérleti jogviszony átruházása tulajdonosi döntést igényel, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Javasoljuk a fenti helyiség kapcsán a bérleti jog átruházásának engedélyezését, mivel folyamatos, magasabb bérleti díj bevétel várható, amely az Önkormányzat számára előnyös, a helyiséget a bérlő (átvevő) továbbra is bérlő és karbantartja, továbbá a szerződéskötési díj plusz bevételt jelent.

A helyiség bérleti jogának átruházása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2017. évi bérleti díj bevételét.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 42. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.



A Lakástörvény 42. § (2) bekezdése szerint Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Rendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

A Rendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A Rendelet 20. § (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

A Rendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Rendelet 21. § (3) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Képviselő-testület 248/2013. (VI.19.) számú határozatának (a továbbiakban: Kt. határozat) 7. pontja alapján a helyiség bérleti díjának alapjául a helyiségeknek a jelen határozat és a Kt. más határozata szerint aktualizált beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a szolgál.

A Kt. határozat 8. a) pontja értelmében, a helyiségben végezni kívánt tevékenység figyelembevételével történik a bérleti díj meghatározása, a helyiségben történő vendéglátás tevékenységhez tartozó szorzó 12 %.



Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

.....év. (...hó.....nap) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1.) **hozzájárul a Sami Info Trade Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-178183, székhely: 1085 Budapest, József krt. 69., adószám: 24704777-2-42, képviselője: Tariéh Saad ügyvezető) bérlő által bérelt, **Budapest VIII. kerület, Krúdy utca 4. szám** alatt található, 36606/0/A/1 helyrajzi számú utcai bejáratú, földszinti, 32 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának átruházásához az **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy u. 9., cg.: 01-09-277811, adószám: 25484159-2-42, képviselője: Klein Anna ügyvezető) részére határozatlan időre, 30 napos felmondási határidő kikötésével, **melegkonyhás vendéglátás szeszesital árusítással** tevékenység céljára, **201.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak** összegben.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. október 16.

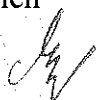
2.) a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt az **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy u. 9., cg.: 01-09-277811, adószám: 25484159-2-42, képviselője: Klein Anna ügyvezető) 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, azaz **bruttó 1.531.620,- Ft** összegű szerződéskötési díjat megfizessen.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. november 30.

3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, melynek feltétele a 2.) pontban meghatározott szerződéskötési díj megfizetése mellett az, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 19. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a bérlő.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. november 30.

4.) a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben válik hatályossá, ha a bérleti jogot átvevő **IGUANA IT Kft.** (székhely: 1088 Budapest, Krúdy u. 9., cg.: 01-09-277811, adószám: 25484159-2-42, képviselője: Klein Anna ügyvezető) a jelen határozatban foglaltaknak eleget tesz, azaz az óvadékot és a szerződéskötési díjat megfizeti, a bérleti szerződést aláírja és azt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal megerősíti. Az Önkormányzat ezen együttes feltételek teljesítéséig a **Sami Info Trade Kft.-t** (cégjegyzékszám: 01-09-178183, székhely: 1085 Budapest, József krt. 69., adószám: 24704777-2-42, képviselője: Tariéh




Saad ügyvezető) ismeri el bérlőként az érvényben lévő bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint.

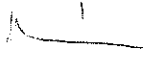
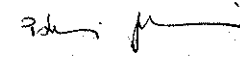
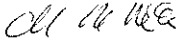
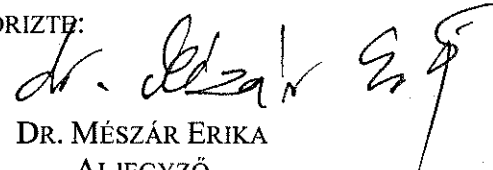
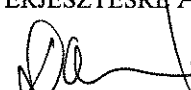
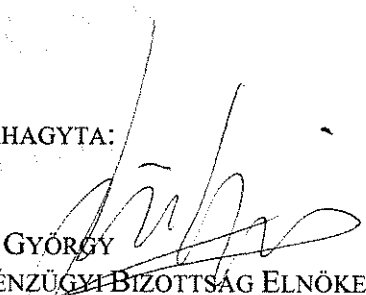
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2017. november 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2017. október 10.


Bozsik István Péter
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA: SZILVÁSI TÍMEA REFERENS	
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL: 	
ELLENŐRIZTE:	
 DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ	
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
 DANÁDA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ	 SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

